

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-КГ15-12850

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.10.2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Маненков А.Н., изучив кассационную жалобу Александрова Евгения Викторовича на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2015 г., постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10.07.2015 г. по делу № А65-27341/2014 по иску общества с ограниченной ответственностью «ДОМКОР» к муниципальному казенному учреждению «Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан» о признании незаконным отказа в продлении договора аренды земельного участка от 21.11.2011 г. № 213/а и обязанности исполкома заключить с обществом дополнительное соглашение об изменении условий договора аренды земельного участка от 21.11.2011 г. № 213/а в части срока действия до 31.12.2019 г. в целях завершения строительства,

### установил:

решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 02.03.2015 г. исковые требования общества с ограниченной ответственностью «ДОМКОР» удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2015 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 10.07.2015 г, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «ДОМКОР» отказано в полном объеме.

Александров Евгений Викторович обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с

кассационной жалобой, в которой просил указанные судебные акты апелляционной и кассационной инстанций отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм права.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив оспариваемые судебные акты, суд не находит оснований к передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, 21.11.2011 г. между исполкомом и ЗАО «ЭГК-Инвест» на основании протокола аукционной комиссии о результатах аукциона от 18.11.2011 г. № 1-РА был заключен договор аренды от 21.11.2011 г. № 213/а земельного участка с кадастровым номером 16:52:040209:73 общей площадью 5670 кв.м, находящийся по адресу: Республики Татарстан, г. Набережные Челны, проспект Московский, в районе Медгородка, в целях строительства многоэтажного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, сроком на 3 года, до 18.11.2014 г.

На основании договора от 29.04.2014 г. № 34 передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21.11.2011 г. № 213/а, заключенного между обществом и ЗАО «ЭГК-Инвест» по согласованию с Управлением земельных и имущественных отношений исполкома от 04.04.2014 г., все права и обязанности по договору аренды от 21.11.2011 г. № 213/а в отношении данного земельного участка переданы обществу.

В связи с истечением 18.11.2014 г. срока аренды указанного земельного участка общество обратилось в исполком с письмом от 28.10.2014 г. исх. № 0101-09-480 о продлении действия договора аренды в целях завершения начатого строительства жилого дома.

Письмом от 13.11.2014 г. исх. № 06/4135 исполкомом сообщено обществу, что продление срока аренды в отношении земельных участков, на которых отсутствуют объекты капитального строительства, на основании решения органов местного самоуправления действующим земельным законодательством не предусмотрено, что в случае, если к 18.11.2014 г. документы (свидетельство о праве собственности) на объекты предполагаемые к размещению на земельном участке с кадастровым номером 16:52:040209:73 представлены не будут, договор аренды подлежит расторжению, а данный земельный - изъятию и предоставлению через торги.

Общество, не согласившись с указанным отказом, обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, принимая во внимание разъяснения, данные в Постановлении Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 г. № 8985/08, пришел к выводу о том, что действия арендатора направлены на надлежащее использование земельного участка, достижение цели договора, в пределах срока действия договора аренды имеется возможность достижения цели договора, действия заявителя являются добросовестными, вследствие чего, отказ в продлении действия договора аренды земельного участка по мотиву отсутствия на арендованном земельном участке объектов капитального строительства, как следствие земельный участок подлежит изъятию и предоставлению посредством проведения торгов, противоречит положениям Земельного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы заявителя.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, отменяя решение суда первой инстанции, руководствовались пунктами 1, 2 статьи 30.1 (в редакции, действовавшей в период возникновения спорных правоотношений), статьей 42, пунктом 4 части 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», в пункте 31 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пришли к выводу о том, что отказ исполкома в продлении срока аренды в отношении спорного земельного участка, выраженный в письме от 13.11.2014 г. исх. № 06/4135, соответствует законодательству, действовавшему в период существования спорных правоотношений, поскольку заявителем не представлены документы (свидетельство о праве собственности) на объекты предполагаемые к размещению на земельном участке с кадастровым номером 16:52:040209:73, а продление срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для жилищного строительства, на котором отсутствуют объекты капитального строительства, на основании решения органов местного самоуправления, без проведения торгов (аукциона), действующим земельным законодательством не предусмотрено.

Нормы права применены судами апелляционной и кассационной инстанций правильно.

Изложенные заявителем доводы в кассационной жалобе не содержат обстоятельств, которые не были проверены и учтены судами при рассмотрении дела и могли повлиять на обоснованность и законность судебных актов, либо опровергнуть выводы судов, вследствие чего не могут служить поводом для пересмотра обжалуемых судебных актов в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8, 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**определил:**

отказать Александрову Евгению Викторовичу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

А.Н. Маненков